

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 5 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 5 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	12,230,000 9,784,000	一括	2,446,000	296,759	49,053
1	40,000				
2	50,000				
3	1,370,000				
4	2,210,000				
5	230,000				
6	6,660,000				
7	1,670,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 8 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 1 2. 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0. 5 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 9 1、1 7 3 4 番地 9 2

家屋 番号 1 7 3 4 番 9 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 1 . 8 0 平方メートル
2 階 1 6 1 . 8 0 平方メートル

7 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 9 2

家屋 番号 1 7 3 4 番 9 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 8 . 4 9 平方メートル
2 階 2 3 8 . 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号6】

賃借権

範 囲	101号室
賃借人	C
期 限	令和7年2月14日
賃 料	38,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	60,000円
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号7】

賃借権

範 囲	102号室
賃借人	L
期 限	なし
賃 料	40,000円
賃料前払	なし
敷 金	80,000円
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 103号室
賃借人 M
期 限 令和7年5月28日
賃 料 48,000円
賃料前払 なし
敷 金 84,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 5】

株式会社地生及び転借人Qが占有している。株式会社地生の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号6】

- ・201号室及び206号室を本件所有者が占有している。
- ・下記のとおり賃借人らが占有している。同賃借人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

102号室 D, 103号室 E, 105号室 F, 106号室 G,
202号室 H, 203号室 I, 205号室 J

【物件番号7】

- ・105号室, 107号室, 108号室, 202号室, 205号室, 206号室, 207号室及び208号室を本件所有者が占有している。
- ・下記のとおり賃借人らが占有している。同賃借人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

101号室 K, 106号室 N, 201号室 O, 203号室 P

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 5】

本件各土地は通路として利用されている。

【物件番号3, 4】

売却対象外の土地（地番1734番3）の一部を通行のため利用している。

【物件番号1】

隣地（地番1734番3）との境界が不明確である。



【物件番号 2】

隣地（地番 1 7 3 4 番 8）との境界が不明確である。

【物件番号 4, 5】

隣地（地番 1 7 3 4 番 1 3）との境界が不明確である。

【物件番号 3, 4】

各土地間の境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 8 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 1 2. 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 3 4 番 9 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0. 5 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地91、1734番地92

家屋 番号 1734番91

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 161.80平方メートル
2階 161.80平方メートル

7 所 在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地92

家屋 番号 1734番92

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 238.49平方メートル
2階 238.49平方メートル



令和6年（ケ）第71号
令和7年1月9日受理
令和7年4月9日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所
執行官 永 田 昌 宏

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市道伯三丁目

地 番 1 7 3 4 番 8 9

地 目 宅地

地 積 1 2 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市道伯三丁目

地 番 1 7 3 4 番 9 0

地 目 宅地

地 積 1 3 . 4 5 平方メートル
- 3 所 在 鈴鹿市道伯三丁目

地 番 1 7 3 4 番 9 1

地 目 宅地

地 積 3 7 3 . 4 8 平方メートル
- 4 所 在 鈴鹿市道伯三丁目

地 番 1 7 3 4 番 9 2

地 目 宅地

地 積 9 1 2 . 4 4 平方メートル
- 5 所 在 鈴鹿市道伯三丁目

地 番 1 7 3 4 番 9 3

地 目 宅地

地 積 6 0 . 5 3 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1734 番地 91、1734 番地 92

家屋 番号 1734 番 91

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 161.80 平方メートル
2 階 161.80 平方メートル

7 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1734 番地 92

家屋 番号 1734 番 92

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 238.49 平方メートル
2 階 238.49 平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	鈴鹿市道伯三丁目10番1号				付近
土地	物件1～5				
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ ☐				
形状	☐ 地図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者 ☒ 土地所有者Aが物件3土地に下記物件6建物を、物件4土地に下記物件7建物を所有して占有している。 ☒ 土地所有者A及びその他の者が物件1, 2, 5を通路として使用している。 ☐ ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件3, 4は一体として物件6, 7建物の敷地等として利用されており、その境界は不明瞭である。 目的外土地（1734-13）の一部が駐車場として、目的外土地（1734-3）の一部が通路利用して利用されており、物件4及び物件5と目的外土地（1734-13）との境界並びに物件1と目的外土地（1734-3）との境界も不明瞭である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鈴鹿市道伯三丁目10番1号	
建物	物件 6	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☒ その他の者 建物所有者Aが本建物を賃貸アパートとして、その他の者が住居として各占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
上記以外の土地(目的外土地)	☒ ある	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
住居表示	鈴鹿市道伯三丁目10番22号	
建物	物件 7	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☒ その他の者 建物所有者Aが本建物を賃貸アパートとして、その他の者が住居として各占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
上記以外の土地(目的外土地)	☒ ある	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 (4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件6)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6 101 号室	☒ 全部 ☐ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1・2・15 自R5・2・15 至R7・2・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☒ 保 60,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
6 102 号室	☒ 全部 ☐ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・10・3 自R1・10・3 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
6 103 号室	☒ 全部 ☐ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・4・ 自R2・4・ 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
6 105 号室	☒ 全部 ☐ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・30 自R6・12・30 至R7(日付不詳)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
6 106 号室	☒ 全部 ☐ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・1・ 自 R4・1・ 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
6 201 号室	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.. 自 .. 至 ..	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件6)

物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
6 202 号室	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・7・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
	H		自R5・7・6 期間の定めなし						
6 203 号室	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・2・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
	I		自H27・2・2 期間の定めなし						
6 205 号室	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
	J		自R5・12・10 期間の定めなし						
6 206 号室	☒ 全部(空室) ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
	A		自 . . 至 . .						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
			自 . . 至 . .						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原(物件7)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
7 101 号室	☒ 全部 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・ 自R6・3・ 至R8・3・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
7 102 号室	☒ 全部 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・6・30 自H15・6・30 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
7 103 号室	☒ 全部 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・5・29 自R5・5・29 至R7.5.28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 84,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
7 105 号室	☒ 全部(空室) A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
7 106 号室	☒ 全部 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・4 自H27・12・4 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	
7 107 号室	☒ 全部(空室) A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件7)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7 108 号室	☒ 全部(空室) ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
7 201 号室	☒ 全部 ☐ O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・ 自R6・3・ 至R8・3・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
7 202 号室	☒ 全部(空室) ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
7 203 号室	☒ 全部 ☐ P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・8・末 自R4・8・末 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
7 205 号室	☒ 全部(空室) ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
7 206 号室	☒ 全部(空室) ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件7)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7 207 号室	■全部(空室) ☐	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	■執行官の意見 左記のとおり
	A 自 .. 至 ..		☐ 敷 ☐ 保 円					
7 208 号室	■全部(空室) ☐	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	■執行官の意見 左記のとおり
	A 自 .. 至 ..		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 .. 至 ..	☐ 敷 ☐ 保 円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本件各物件は、私が父Bから相続で取得したものです。以前から父Bが管理していましたので、私は契約内容等についてはよくわかりませんし、契約書も探しましたが見つかりませんでした。 現在の入居者については一覧表のとおりですが、よくわからないことや記載間違いもあると思いますので、入居者の方からの回答を参考にしてください。 本件各物件は集合住宅であり、物件6の201号室は私が使用しています。同物件の105号室を使用しているFは私の息子です。101号室のCさんは、元々物件7に入居されていましたが、物件の不具合があったため、当方からお願いして物件6に転居してもらっています。 物件7は建物が老朽化していることもあり空室が多いです。 本件各物件の駐車場として、北側のアスファルト舗装されている部分を使用しています。先ほど、駐車場部分の土地が本件の敷地ではない可能性があることを聞きましたが、駐車場部分の土地も当方の所有地ですので、今まで問題にはなっていません。 物件1, 2, 5は、北側の道路へ出て行くための通路部分になっています。同通路部分については、私の自宅である1734-3から道路へ出るため及び私の所有地である1734-13を借りてもらっている株式会社地生も通路として使用しており、同土地が通れなくなると出入りに支障を来します。 (令和7年2月17日聴取) 物件6の206号室は3月末で退去となり、その後の入居者も決まっていないので回答書には回答しておりません。物件7の201号室のOさんは仕事の関係で留守が多いので、当方から催促しておきます。(令和7年3月24日聴取)
☒ 株式会社地生の代表者	当社は、Aさんから鈴鹿市道伯三丁目1734-13の土地の一部を借り、事務所を設置して営業しています。事務所から道路へ出るためには、本件の通路部分を通っています。
☒ L (物件7 102号室 占有者)	本件物件を借りるに際し、敷金と礼金をそれぞれ2ヶ月分支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

執行官の意見

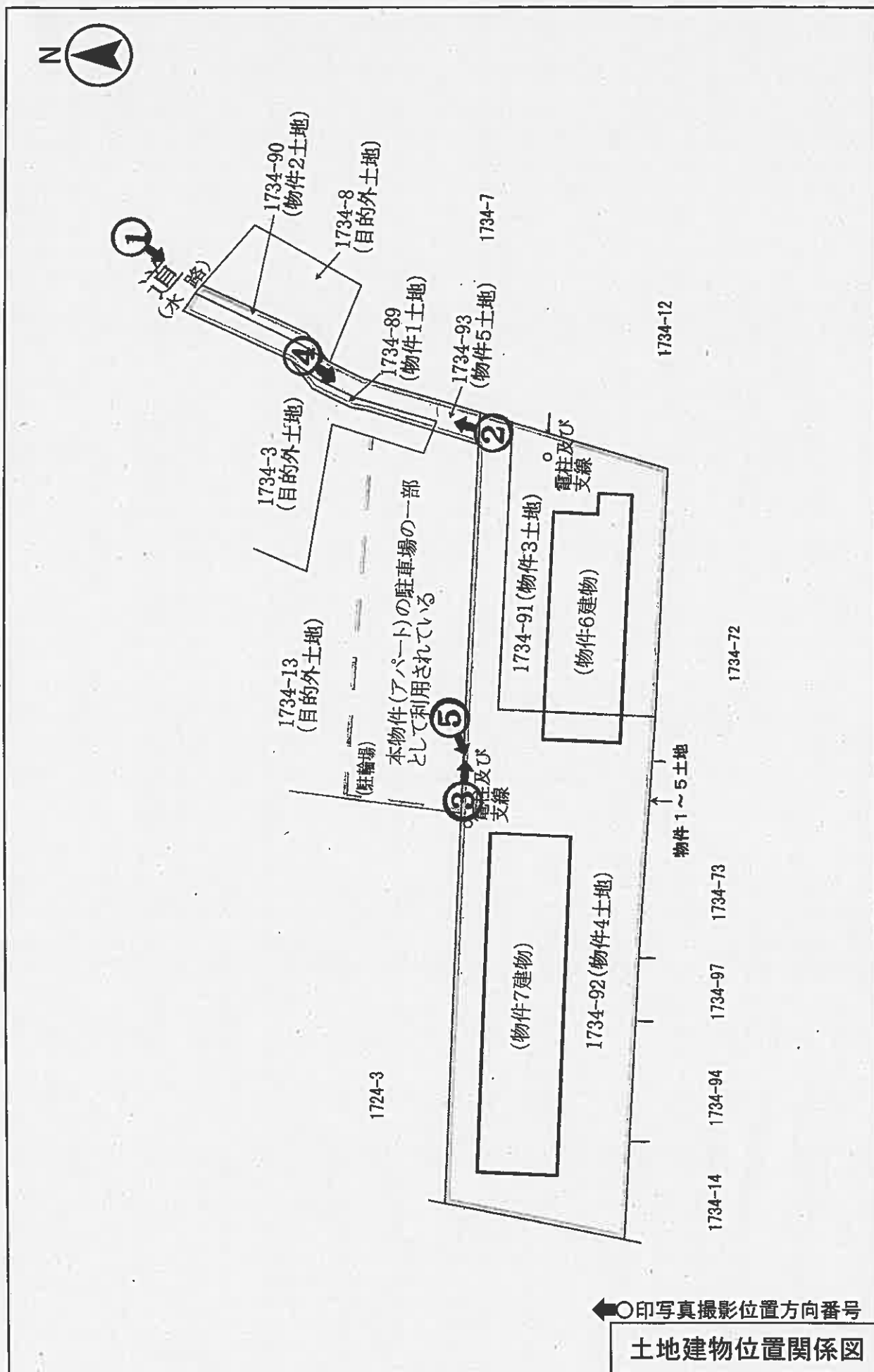
- 本件物件は、鈴鹿市道伯にあるアパート2棟である。
- 物件の所有者Aの陳述及び回答書の内容並びに占有者からの回答書の内容等から総合して、物件6、7の各建物は、5枚目～9枚目に記載した居住者が居宅として占有し、その他は所有者Aが居室(空室等)として各占有しているものと認められた。
- 本件各物件の居住者の占有権原については、いずれも賃借権であるが、物件6の101号室のC、物件7の102号室のL、同103号室のMの各居住者については、新法施行前かつ最先の抵当権設定前の賃借権であることから長期賃借権に、その他の居住者については、6ヶ月の明渡猶予になるものとそれぞれ考えられる。
- 物件6、7の各建物の駐車場として目的外土地(1734-13)の一部(約360㎡)が利用されている。同目的外土地については、本件所有者Aの所有地であることから、現時点では問題は無いのものの、同目的外土地が利用できなくなると、物件6、7の各建物については駐車スペースが極めて少なくなる。また、目的外土地(1734-3)の一部が通路として利用されているものと思われ、同目的外土地が利用できなくなると自動車の進入についても困難を生じることから、2つの目的外土地の利用が必須になるものと思われる。したがって、本件物件の買受人は、2つの目的外土地の所有者との間で協議が必要になる。
- 物件1,2,5は本件各建物への進入路として使用されているが、物件2の東側で接する1734-8との境界も不明瞭である。
- 物件1,2,5は目的外土地である1734-3及び1734-13の土地の利用者も通路として使用していることから、本件物件の買受人は通路部分の利用につき協議が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11枚目)

(調査経過用)

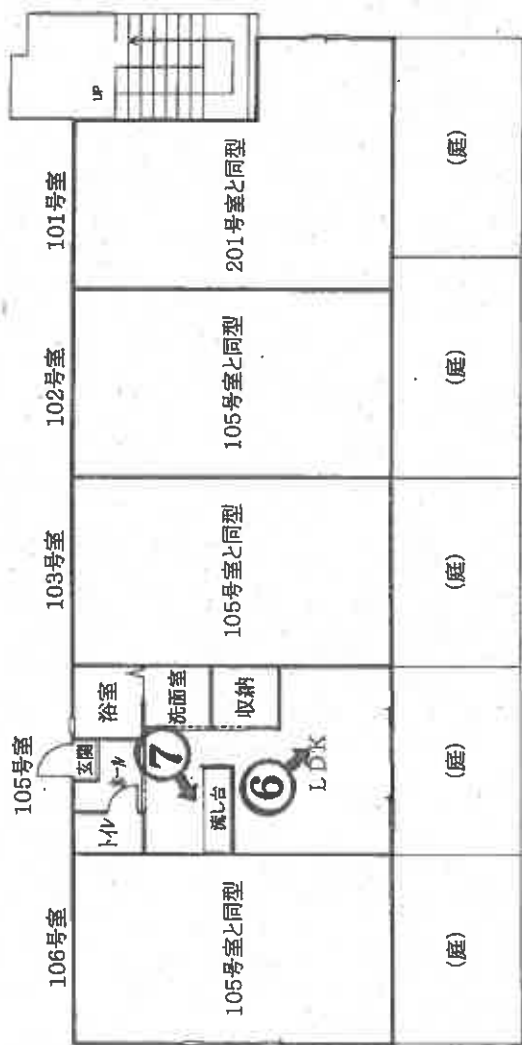
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時		調 査 の 方 法 等
7年1月9日 (木) 15:00-15:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年1月14日 (火) 10:10-10:25	物件所在地	物件・外観調査、写真撮影、事務連絡投函
7年1月16日 (木) : - :	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書等申請 所有者に照会書送付
7年2月17日 (月) 10:00-12:00	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、所有者Aと面談・聴取調査 (評価人 岡原康志 同行)、占有者に事務連絡投函
7年3月24日 (月) 12:40-12:50	津地方裁判所	所有者Aに電話で聴取調査
7年3月24日 (月) 13:20-13:30	津市内	株式会社地生の代表者に電話で聴取調査
7年4月1日 (火) 15:30-15:35	津地方裁判所	物件7 (102号室) の占有者Lに電話で聴取調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(12枚目)

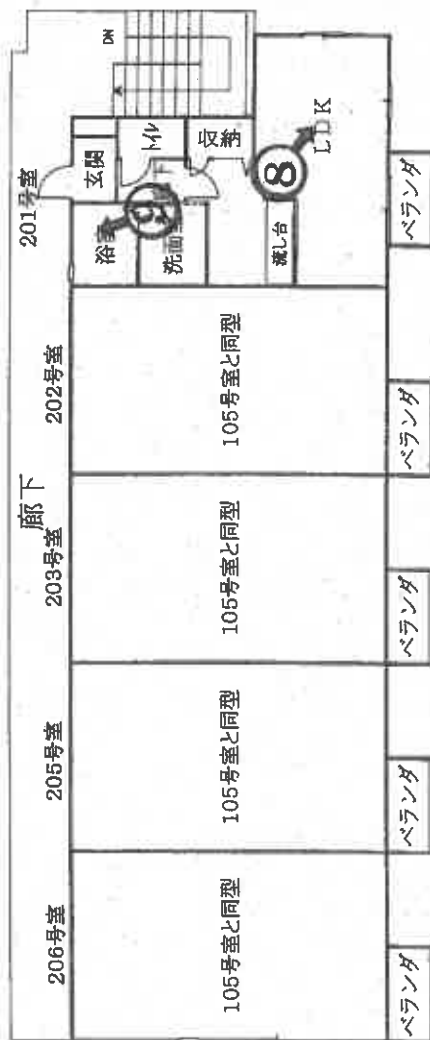




物件 6 建物



1 階



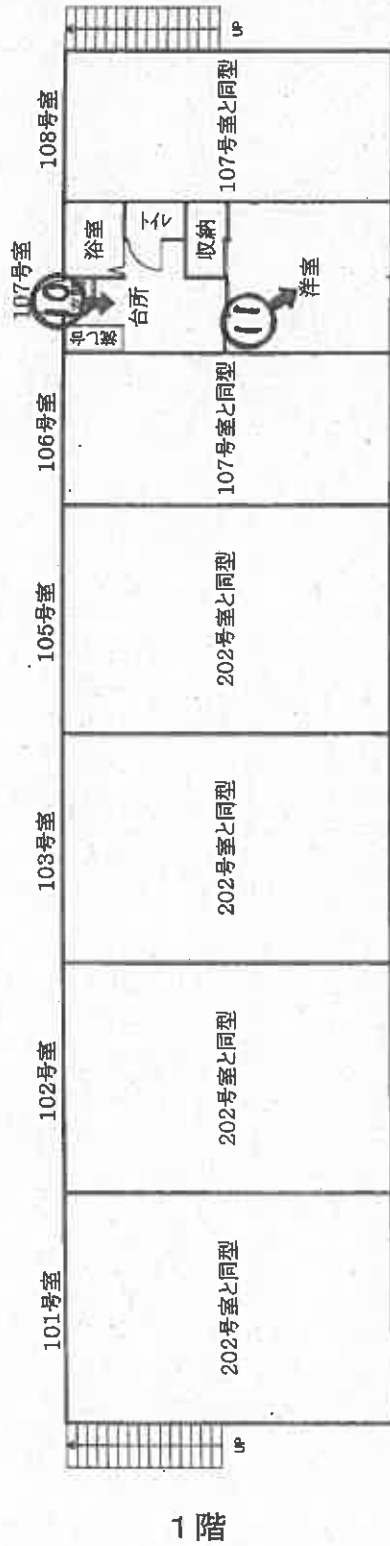
2 階

← 印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図 (1)



物件 7 建物



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図(2)

通路部分（物件1，2，5）

①

物件
外観



②

物件
外観



（16枚目）

目的外土地(1734-13)

境界付近

物件3

③

物件
外観



物件3

物件6

境界付近

件外土地(1734-13)

④



物件 4

物件 7

⑤

物 件
外 観



⑥

物件 6
内 部
(105 号
室)



⑦

物件: 6
内 部
(105 号
室)



⑧

物件: 6
内 部
(201 号
室)



⑨

物件 6
内 部
(201 号
室)



⑩

物件 7
内 部
(107 号
室)



⑪

物件 7
内 部
(107 号
室)



⑫

物件 7
内 部
(202 号
室)



⑬

物件 7
内 部
(202 号
室)



⑭

物件 7
内 部
(202 号
室)



(22枚目)

補充現況調査報告書

令和7年8月5日

津地方裁判所

執行官 永田 昌宏

令和7年7月2日付補充現況調査命令に基づき調査した結果について下記のとおり報告します。

記

1 調査内容

別紙物件目録記載の物件の利用状況について

- (1) 別紙物件目録3, 4, 6, 7記載の土地建物について

令和7年4月9日付け報告書のとおり

- (2) 別紙物件目録1, 2, 5記載の土地（以下「通路部分の土地」という。）について

令和7年4月9日付け報告書に記載した別紙物件目録6, 7の入居者が通路として使用しているほかに、目的外土地（1734-3, 1734-13）の利用者である株式会社地生とQが通路として使用している。

- (3) 調査の経緯

①所有者Aからの回答の要旨

通路部分の土地については、アパートの入居者が通路として使用しているとともに株式会社地生が通路として使用するために同社に賃貸し

ており、同社の下請けであるQも通路として使用している。

②賃借人株式会社地生からの回答の要旨

通路部分の土地を所有者から賃借し、通路として使用しているとともに、下請け会社であるQが使用するため、Qに転貸している。

なお、当社が専属的に利用するものではなく、アパートの入居者が通路として使用することも了解している。

③転借人Qからの回答の要旨

通路部分の土地については、株式会社地生から転借して通路として利用している。アパートの入居者が通路として使用することも了解している。

2 執行官の意見

別紙物件目録1, 2, 5の各土地（以下「通路部分の土地」という。）については、物件6, 7のアパートの入居者が通路として使用している旨の報告書を提出しているが、今般、所有者Aからの回答により目的外土地(1734-3, 1734-13)を賃借している株式会社地生及び同社から転借しているQが通路として使用していることが判明した。

前記目的外土地については、本件各土地と隣接しており、目的外土地から市道へ出るためには通路部分の土地を使用する必要があることから、所有者Aと目的外土地の賃借人である株式会社地生との間で通路部分の土地についても賃貸借契約書が作成されたものと考えられる。また、株式会社地生の下請けであるQが通路として利用するために株式会社地生が転貸しているものと考えられる。

株式会社地生の通路部分の土地の利用権原については賃借権ではあるが、対抗要件は備えていない。なお、Qについては、親亀子亀理論で株式会社地生に準じるものと考えられる。

一方で、通路部分の土地が売却されることにより目的外土地が囲繞地となる。本件各土地を含んだ周囲の状況から総合すると、目的外土地の利用者については、通路部分の土地を通行させることが社会通念上望ましいのではないかと考えられる。

3 調査の経過

(1) 調査の日時 ①令和7年7月3日

②令和7年7月15日

(2) 調査の場所

①②とも津地方裁判所執行官室

(3) 調査の方法

①②とも照会書送付

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1734番89 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1734番90 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.45平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1734番91 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 373.48平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1734番92 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 912.44平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鈴鹿市道伯三丁目 |
| | 地 | 番 | 1734番93 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 60.53平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地91、1734番地92

家屋 番号 1734番91

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 161.80平方メートル
2階 161.80平方メートル

7 所 在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地92

家屋 番号 1734番92

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 238.49平方メートル
2階 238.49平方メートル



令和6年（ケ）第71号			
令和	7年	2月17日	現地調査
令和	7年	4月25日	評 価

津 地 方 裁 判 所 本 庁 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡原 康志

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 40,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (土地)	金 1,370,000 円
物件 4 (土地)	金 2,210,000 円
物件 5 (土地)	金 230,000 円
物件 6 (建物)	金 6,660,000 円
物件 7 (建物)	金 1,670,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3及び4の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6及び7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以 下 余 白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

- 5 その他特別の評価条件
特になし。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地番	1734番89	
	地目	宅地	
	地積	12.44 m ²	
	所有者	A	
2	所在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地番	1734番90	
	地目	宅地	
	地積	13.45 m ²	
	所有者	A	
3	所在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地番	1734番91	
	地目	宅地	
	地積	373.48 m ²	
	所有者	A	

番号	所 在 等	登 記	現況
4	所 在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地 番	1 7 3 4 番 9 2	
	地 目	宅地	
	地 積	912.44 m ²	
	所 有 者	A	
5	所 在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地 番	1 7 3 4 番 9 3	
	地 目	宅地	
	地 積	60.53 m ²	
	所 有 者	A	
6	所 在	鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 9 1、1 7 3 4 番地 9 2	
	家屋番号	1 7 3 4 番 9 1	
	種 類	共同住宅	
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 161.80 m ² 2 階 161.80 m ² 延べ 323.60 m ²	
	所 有 者	A	

番号	所 在 等	登 記	現況
7	所 在	鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 9 2	
	家屋番号	1 7 3 4 番 9 2	
	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 238.49 m ² 2 階 238.49 m ² 延べ 476.98 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
	—		

* * * 以 下 余 白 * * *

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置・交 通	近鉄鈴鹿線「平田町」駅 南東方・直線距離 約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	鈴鹿市の内陸方面に位置する戸建住宅や共同住宅等が見られる地域。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域（東側部分） 第1種住居地域（西側部分）
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：1,372.34㎡（物件1～5の登記簿数量の合計） ・形状：不整形 ・間口：約3m，奥行：約47m ※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約2.7m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法上（第42条）の道路とのこと ※路面に対して概ね等高接面 ※道路との間に水路（白江野用水）介在 ※道路範囲が不明瞭	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件6及び7建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有（公共下水）※下記特記事項ご参照
特 記 事 項	(次頁に記載)	

(注) 「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

特 記 事 項

・目的外土地1734番13の一部が本物件（アパート）の駐車場の一部として利用されている。又、このほかに目的外土地1734番3の一部も本物件（アパート）の住人が通行利用するであろうと思われた。これらの目的外土地が本物件の駐車スペースや敷地内移動に大きく関わっている状況に注意を要する。

・北側道路との間に水路「白江野用水」（白江野土地改良区の管理水路）が存在する模様である。水路は地中であって範囲が不明確で、この水路敷が本地にかかっている可能性も否定できない。

・目的土地内を通っていると推測された水路側溝（目的土地の東端付近を南北に走っている）について市役所に照会したところ、確定はしていないが市が管理すべき水路にあたるかもしれないとのことであった（鈴鹿市土木部）。

・物件4土地の北側に目的物件と同一所有者の目的外土地（1734番13、1734番3、1724番7）がある。本物件所有者によると下水道は目的外土地上の目的外建物（戸建住宅。以下、「住宅A」と称する。）と同じ公共枡を使用しているかもしれないとのことであった。尚、下水道の公共枡が目的土地の範囲内にあるかは不明瞭。

又、目的外土地1734番13上の事務所（以下、「事務所B」と称する。）は目的建物と同じ上水道の引込を使用しているかもしれないとのことであった。

これらの上下水道の敷地内配管の経路は不明である。

・物件1、2、5は目的外土地に存する上記の住宅Aや事務所Bの道路との出入りにも使用されている模様。尚、この物件1、2、5の敷地は建築基準法上（第42条）の道路には該当しないとのこと。

又、物件1、2、5の現地における正確な範囲は不明瞭である。

・物件2土地の東隣にも目的物件と同一所有者の目的外土地（1734番8）がある。

・物件1～5からなる目的土地は旗竿状の形状であり三重県建築基準条例第7条に注意を要する。この三重県建築基準条例第7条の規定に照らすと、物件1～5のみの敷地では目的建物の如き特殊建築物たる共同住宅は建築不可となると思われる（地積測量図に基づく路地状部分の幅員が3mに満たない箇所がある）。問合せ先：鈴鹿市建築指導課

・周辺の道路の幅員は狭い。

* * * 以 下 余 白 * * *

2 建物の概況及び利用状況

(物件6)

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成16年9月13日 新築
	経 過 年 数	21 年
	経済的残存耐用年数	15 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	1 階	161.80 m ²
	2 階	161.80 m ²
延べ	延べ	323.60 m ²
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取	附属資料「間取図」参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・共同住宅として利用 ・「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

* * * 以 下 余 白 * * *

(物件7)

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成1年2月2日 新築
	経 過 年 数	37 年
	経済的残存耐用年数	1 年程度
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ボード（吹付タイル仕上）
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロス、ボードなど
	床	クッションフロア、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	238.49 m ²
	2 階	238.49 m ²
延べ	延べ	476.98 m ²
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取	附属資料「間取図」参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・共同住宅として利用 ・「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・物件所有者によると水道の水漏れが疑われるが、原因箇所は特定できていないとのことであつた。 ・外廊下及び外階段は錆が目立つ。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

* * * 以 下 余 白 * * *

第5 評価額算出の過程

以下の方式の適用により評価額を後記のとおり決定した。
 なお、目的建物（アパート）の駐車場や通行には目的外土地も関係しており、収益還元法による試算は行わないこととした。

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,300	0.50	12.44	0.55	120,000
2	36,300	0.50	13.45	0.55	130,000
3	36,300	0.50	373.48	0.55	3,720,000
4	36,300	0.50	912.44	0.55	9,100,000
5	36,300	0.50	60.53	0.55	600,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・ 0.50

※形状、間口、水路介在、規模にかかる市場性等を考慮して査定

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件6、7）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	170,000	323.60	0.31	17,050,000
7	140,000	476.98	0.02	1,330,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・・・・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

◇ 物件 6

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{15 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(21 + 15) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle} \} \times (1 - 0.30) \text{ } \text{観察減価率} \\ &= 0.31 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

◇ 物件 7

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(37 + 1) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle} \} \times (1 - 0.80) \text{ } \text{観察減価率} \\ &= 0.02 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

* * * 以 下 余 白 * * *

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	3,720,000	(物件6) 1.00	0.05 場所的利益	190,000
4	9,100,000	(物件6) 0.07	0.05 場所的利益	30,000
		(物件7) 0.93	0.40 法定地上権	3,390,000

※万円未満四捨五入

イ 敷地割合

・建物図面における各建物の1階面積を参考のうえ、上記のとおりとした。

ウ 土地利用権等割合

・物件6建物については法定地上権が成立しないことを前提に、建物の場所的利益を考慮した。

物件7建物については法定地上権が成立することを前提に、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)エ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	120,000		1.00	0.65	0.60	—	40,000
2	130,000			0.65	0.60	—	50,000
3	3,720,000	— 190,000		0.65	0.60	—	1,370,000
4	9,100,000	— 3,420,000		0.65	0.60	—	2,210,000
5	600,000			0.65	0.60	—	230,000
6	17,050,000	+ 220,000		0.65	0.60	0.99	6,660,000
7	1,330,000	+ 3,390,000		0.65	0.60	0.91	1,670,000
一 括 価 格 (合計)							12,230,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：占有減価修正を行う必要はないと判断した。

エ 市場性修正

- ・駐車場の一部が目的外土地であるなど隣接不動産との関係性を前提とした利用が行われている状況であり、さらに建物がアパートである本物件の特性も検討の上、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)

- ・買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を考慮した。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約2.7m舗装道路沿いの規模約250㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鈴鹿－6

所 在： 鈴鹿市住吉2丁目60番5
 価 格： 41,000 円／㎡
 位 置： 近鉄鈴鹿線「平田町」駅の南方 道路距離約1.8km
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 159 ㎡
 供給処理施設： 水道，ガス，下水
 接 面 街 路： 北側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等： 市街化区域・第二種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 比較的小規模な住宅が多い区画整理済の住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価格 円／㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円／㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	41,000	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{113}$	= 36,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

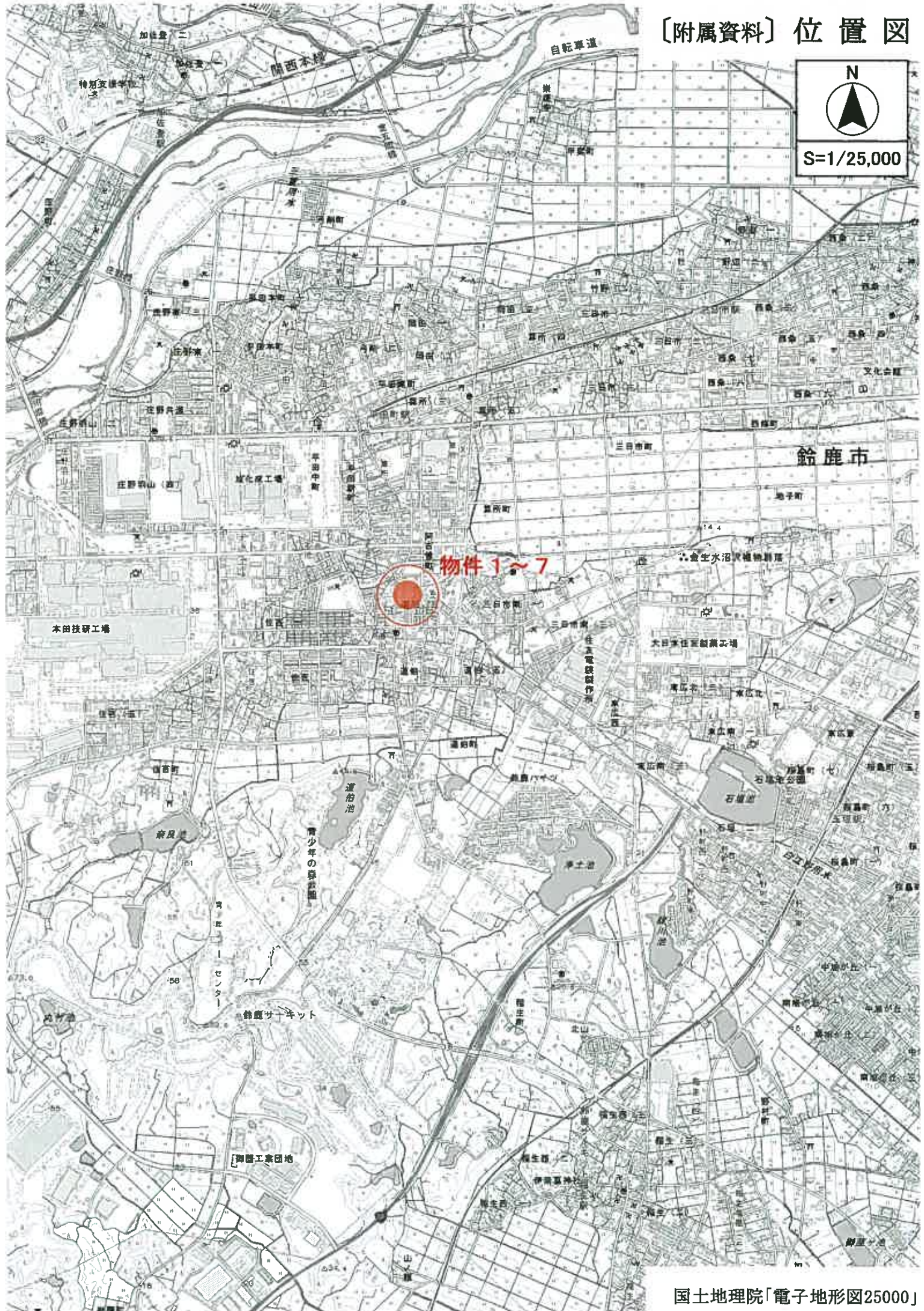
エ 主たる地域要因内訳・・・ 113 (交通，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

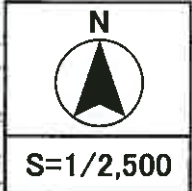
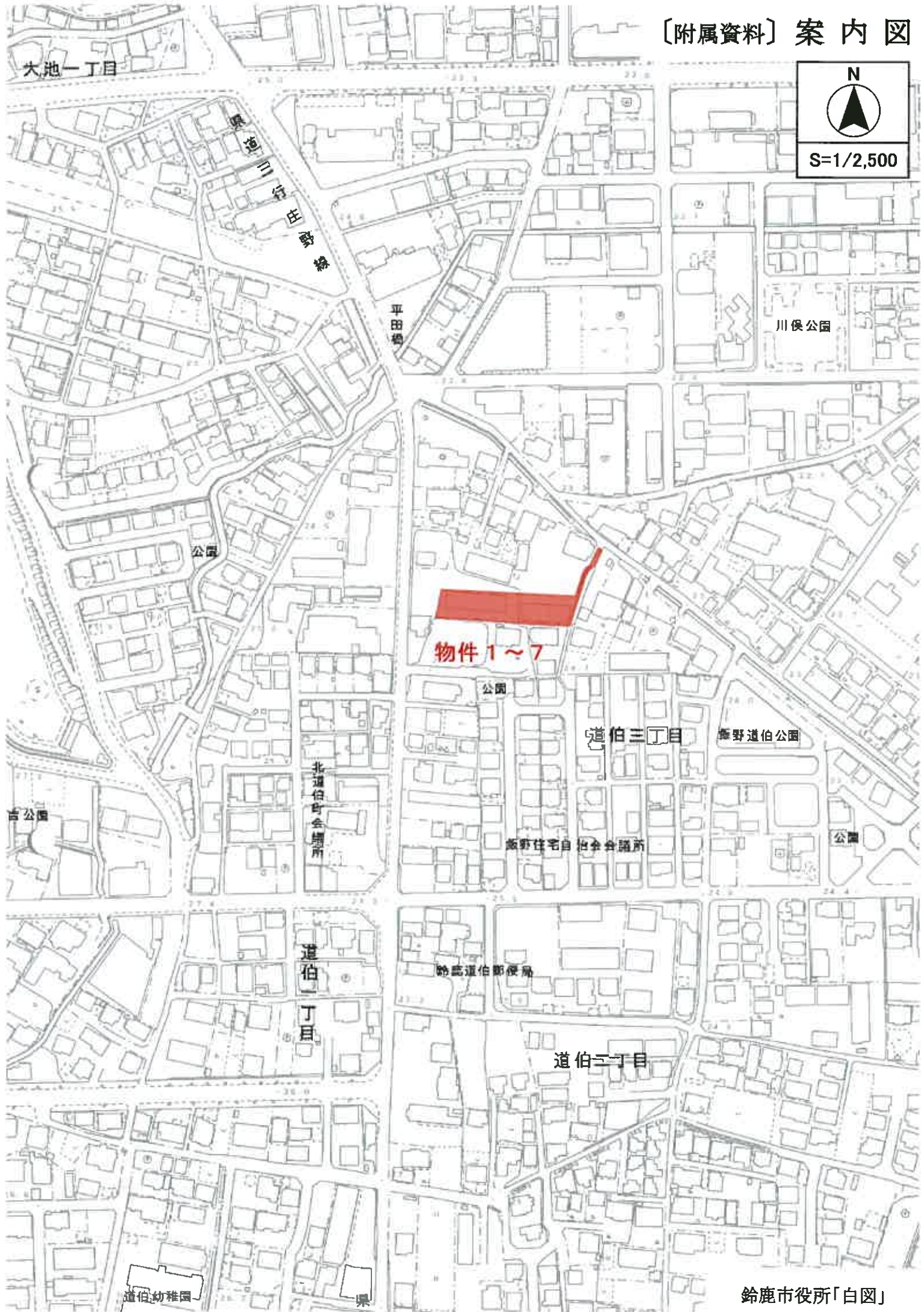
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，36,300 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 36,300 円／㎡

附 属 資 料



〔附属資料〕 案内図



イ 1725-3
ロ 1734-90



請求部	所在	鈴鹿市道伯三丁目				地番	1734番92			
出力縮	縮尺不明	精度	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考年月日(原図)				補記事項	方位不明	

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和6年10月29日 神地方法務局総務出張所

令和6年10月29日

能與水相混或能與水互溶

理記實

地圖整理番号: M13911

0205786

前 1934-3 校	番 1784-89	新 ✓
地		

圖量測積地

土庫の所在
鈴鹿市道伯三丁目

昭和63年6月28日登記

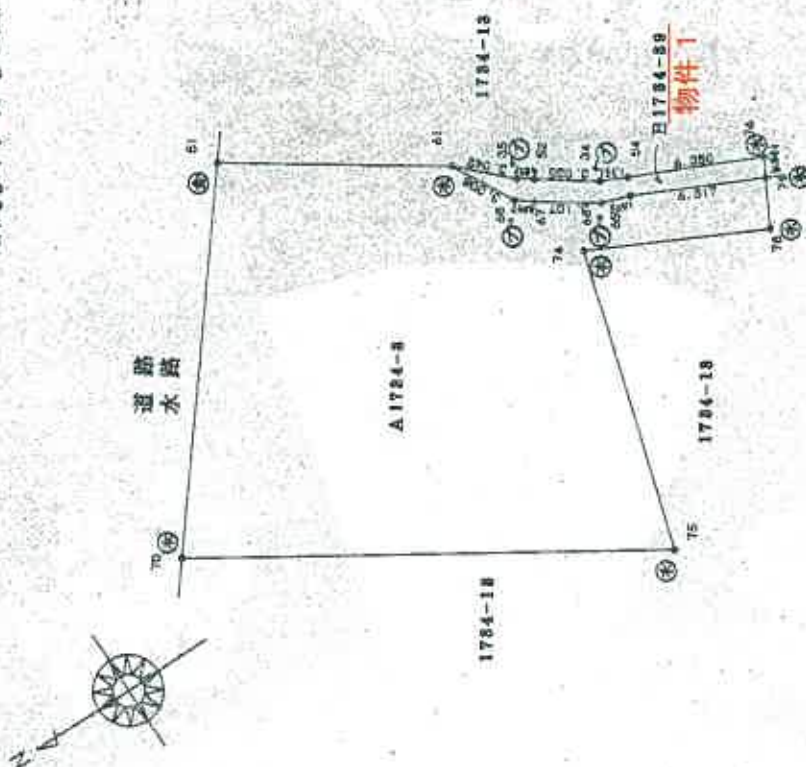
我 國 文 明

期星	② 1734.89	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	差值
61		110.850	158.934	76.350364	3.042
68		102.259	154.092	-360.574830	3.308
67		108.540	155.557	-512.871422	0.897
66		105.962	153.624	-601.451840	3.107
65		104.630	153.382	-1080.576190	1.403
79		98.917	150.686	-927.321444	6.317
76		98.476	151.517	608.7497263	0.741
54		104.256	154.147	1077.795924	6.350
34		105.448	154.628	574.084278	1.331
52		107.967	156.418	498.191330	3.035
35		106.663	156.890	452.313670	0.632
			特查值	24.888996	
			差值	12.444990	
			差值	12.44	±

② 1734-3

(四) = 地盤

351.7156020
351.71 #



部界	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
部界	金風	コンクリート	ブラスト	石	木	鋼	印
	振	杭	杭	杭	杭	杭	印
	振	振	振	振	振	振	振

單位	項目	金額	備註
第一分隊	...	...	...
第二分隊	...	...	...
第三分隊	...	...	...
第四分隊	...	...	...
第五分隊	...	...	...
第六分隊	...	...	...
第七分隊	...	...	...
第八分隊	...	...	...
第九分隊	...	...	...
第十分隊	...	...	...
合計	...	...	...

解題

—

縮尺 1/250

昭和 68 年 6 月 24 日作製)

(三) 重慶土地家產調查士會用紙

【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：昭和63年6月28日

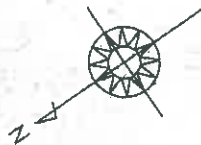
0205787

地番 1784-90-8

地積測量図

土地の所在 鈴鹿市道伯三丁目

昭和63年6月28日登記



座標求積表

順次	④ 1734-90	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離
28		107.441	159.483	-102.696984	3.015
62		109.102	161.431	1690.344001	3.384
60		117.912	167.253	1593.521090	10.560
11		118.632	166.551	-1359.382262	1.005
32		109.750	160.421	-1795.271411	10.792
			合算値	26.907434	
			面積	13.457170	
			面積	13.45 ㎡	

物件2

地番 ④ 1734-8
48.99

- (④)
面積 35.5362830
面積 35.53 ㎡



境界線の種類	金	風	標	(紙)
①	コンクリート杭			
②	プラスチック杭			
③	石			
④	木			
⑤	杭			
⑥	印			

単位 m

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和63年6月24日作製

(三重県土地家屋調査士会印)

【A3をA4サイズに縮小】

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月29日

津地方方法務局鈴鹿出張所

登記簿

令和6年10月29日 地方法務局館蔵出版所

登記官

0205788

座標式積表

物件3

点番	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n	距離
83	82.102	120.685	-1731.347010	14.328
5	81.888	121.790	-487.926174	1.134
26	78.056	144.444	1404.595472	22.961
58	91.526	150.599	2731.564662	14.864
84	76.234	123.049	-1171.918676	27.932
		積算値	744.367854	
		面積	373.483270	
		単位	373.48 ㎡	

点番	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n	距離
2	91.344	70.949	-1461.478451	16.643
3	86.491	97.872	-904.533024	27.357
83	82.102	120.685	1175.833955	23.292
84	76.234	123.049	1171.918676	14.528
58	91.526	150.599	-268.367619	27.932
57	94.452	151.884	507.140676	3.105
64	94.985	148.822	955.288418	3.105
4	100.871	113.515	1376.359375	35.797
1	107.090	76.339	-727.281653	37.693
		積算値	1824.890554	
		面積	912.445770	
		単位	912.44 ㎡	

点番	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n	距離
79	90.917	150.686	-829.058546	0.941
64	94.985	148.822	-864.490230	4.310
57	94.452	151.884	1445.024376	3.105
7	104.479	154.445	2032.064105	11.015
28	107.441	158.483	835.343893	3.575
32	109.750	160.421	1795.271411	3.015
11	118.832	166.551	1516.613406	10.772
27	118.853	164.287	206.642981	0.351
51	112.875	164.979	-1380.821674	1.643
61	110.850	158.694	-1784.230668	10.829
35	106.653	154.890	-452.319870	3.042
52	107.967	156.418	-498.191330	0.832
34	105.468	154.658	-674.084278	3.035
54	104.256	154.147	-1077.758824	1.331
76	98.476	151.517	-808.942863	6.350
		積算値	121.071189	
		面積	60.535945	
		単位	60.53 ㎡	

点番 Q 1734-13
1910.74
-(⊕+⊙+⊙)
564.2752015
地積 564.27 ㎡

作製者

昭和63年6月24日作成

申請人

単位 ㎡

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印紙)

【A3をA4サイズに縮小】

地積測量図

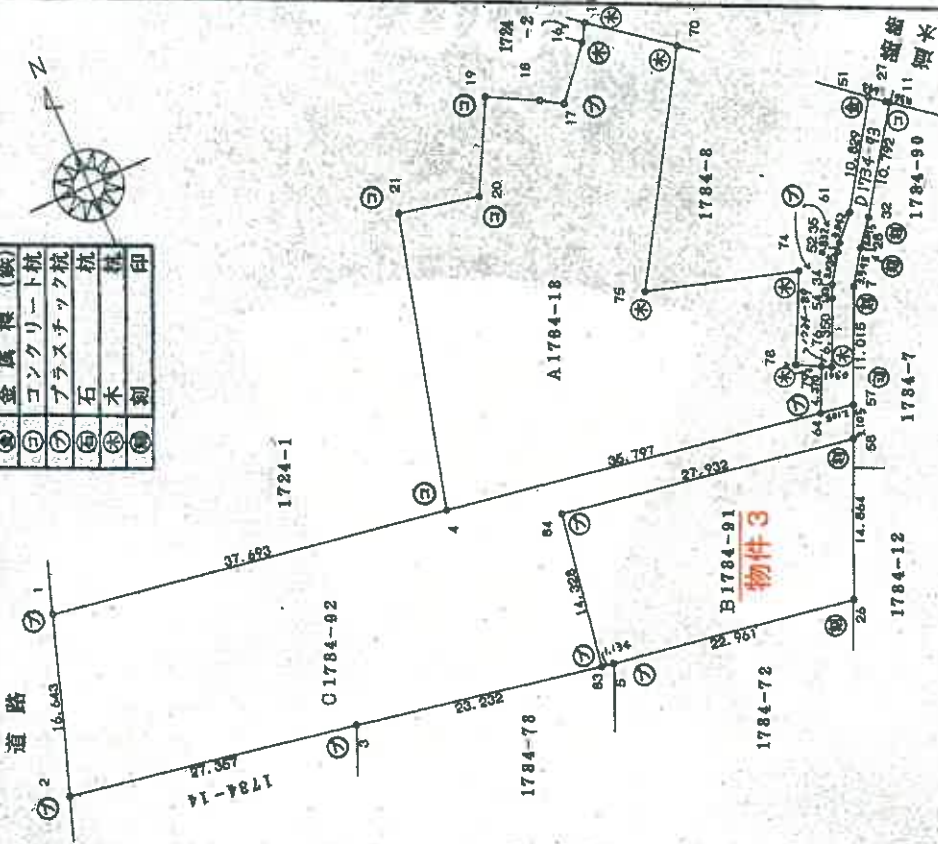
新 1934-13 後
地番 1734-91, 92-98

土地の所在 鈴鹿市道伯三丁目

昭和63年6月28日登記

境界線の種類

①	金属標(鉄)
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	石
⑤	木
⑥	杭
⑦	杭
⑧	杭
⑨	杭
⑩	杭
⑪	杭
⑫	杭
⑬	杭
⑭	杭
⑮	杭
⑯	杭
⑰	杭
⑱	杭
⑲	杭
⑳	杭
㉑	杭
㉒	杭
㉓	杭
㉔	杭
㉕	杭
㉖	杭
㉗	杭
㉘	杭
㉙	杭
㉚	杭
㉛	杭
㉜	杭
㉝	杭
㉞	杭
㉟	杭
㊱	杭
㊲	杭
㊳	杭
㊴	杭
㊵	杭
㊶	杭
㊷	杭
㊸	杭
㊹	杭
㊺	杭
㊻	杭
㊼	杭
㊽	杭
㊾	杭
㊿	杭



期星

新 1934-13 卷

豐測積地

十條の所
在

地 址 1734-91, -92-98 番

十條の所
在

昭和63年6月28日登記

業界	境界種の種類	金 属 種 (銅)	コンクリート杭	プラスチック杭	石 杭	木 杭	刻 印
④	③	②	①	⑤	⑥	⑦	⑧



例題 A	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)Y_n$	$\sum$
83	92.102	120.488	-1731.347010	14.328
5	81.898	121.759	-487.926794	1.134
26	78.096	144.444	1406.598672	22.961
58	91.826	150.599	2791.564682	14.864
84	76.834	123.059	-1171.918676	27.932
			746.967854	
			373.483270	
			373.48	

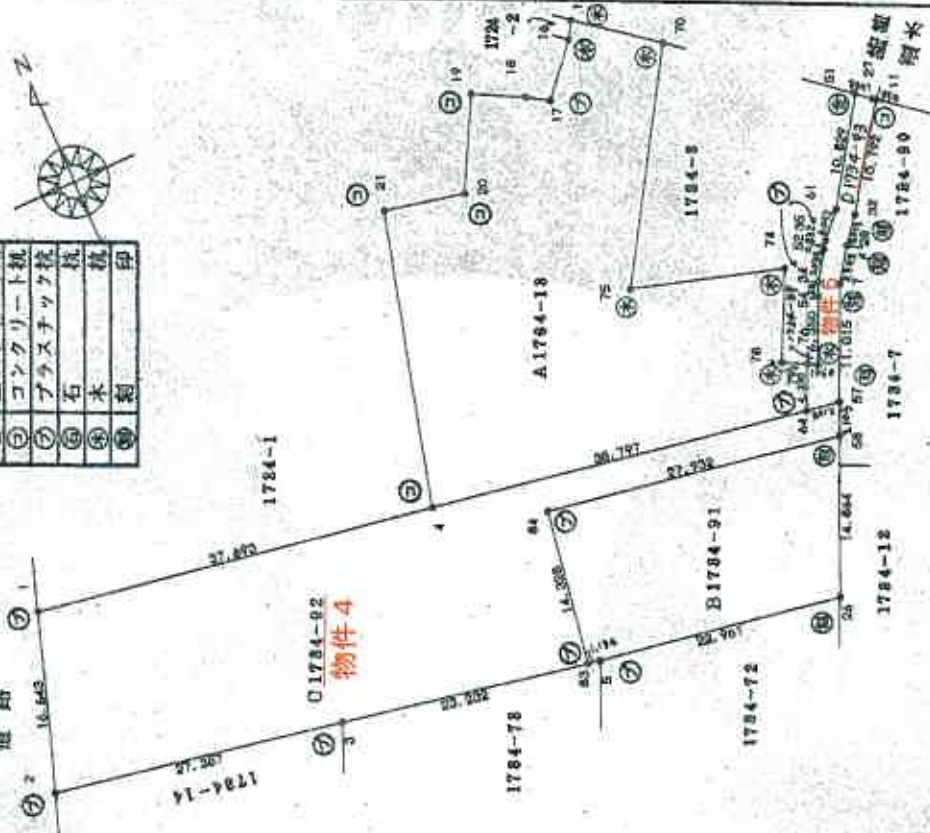
0-734-92

順序 番号	X_0	Y_0	$(X_0 - \bar{X}_0 - 1) Y_0$	累積
1	73.42	70.949	-1461.473451	16.443
2	91.344	77.872	-804.533024	27.257
3	86.491	120.665	1175.839755	83.532
4	92.102	123.049	1171.916676	14.328
5	76.234	150.599	-268.367418	27.932
6	91.626	151.884	507.170676	3.105
7	94.452	148.822	955.238418	3.105
8	94.265	113.515	1376.369375	35.797
9	100.871	76.339	-727.281653	37.493
10	107.090	88.888	1824.590554	
合計		1000	912.4452770	
平均		80	912.44	

物件 4

測 量 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	累 加
79	98.917	150.686	-529.058546	0.941
64	94.965	146.892	-654.490230	4.370
57	94.452	151.854	1445.024376	3.105
7	104.479	156.445	2032.064105	11.015
28	107.441	158.483	835.363893	3.595
32	109.750	160.421	1795.271411	3.015
11	116.532	166.551	1516.613406	10.792
27	118.855	166.267	206.563981	0.361
51	112.676	166.979	-1520.821874	1.643
61	110.850	158.924	-1784.200648	10.829
35	108.653	156.890	-452.313870	3.042
52	107.967	156.418	-498.121330	0.932
34	105.408	154.598	-574.084216	3.035
54	104.256	154.147	-1077.795824	1.331
76	98.276	151.517	-808.942263	6.350
修正数			121.071189	
测 量 值			-60.53955945	
测 量 值			60.53	

物件 5



【A3をA4サイズに縮小】

單位：

圖書 ④ 1734-13
1910.74

— 23 —

752015
71

解題

昭和38年6月24日(印刷)

人

10

縮尺 1/500

(三)重慶土地家園調查士會用紙)

登記年月日：平成16年9月21日

004831

各階平面図

家屋番号 1734-91 物件6

建物図面

建物の所在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地91、1734番地92

附録第八号ノ四

【A3をA4サイズに縮小】



道路

1734-14

1734-94

1734-97

1734-73

1734-72

1734-12

1734-7

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成16年9月21日

作製者

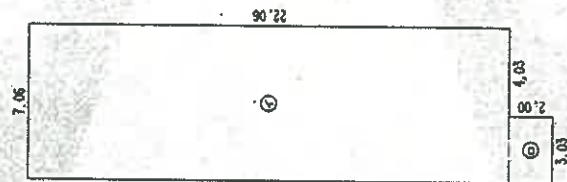
申請人

(三重県土地家屋調査士会用紙)

⑦	7.06 × 22.06	=	155.7436
⑧	3.03 × 2.00	=	6.0600
計			161.8036

床面積 161.80 m²

1階2階(各階別)



単位 m

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月29日 津地方支庁建設課出資所

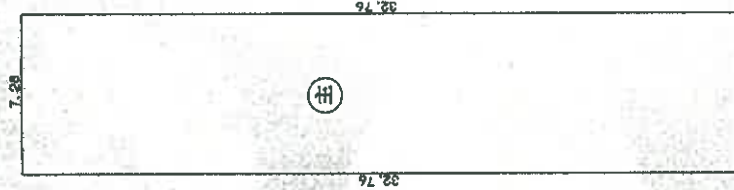
登記官

登記年月日：平成1年2月8日

0048320

各階平面図

1階・2階平面図（各階同型）



実積表

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 32.76 \\ \hline = 238.4928 \\ 238.4928 \end{array}$$

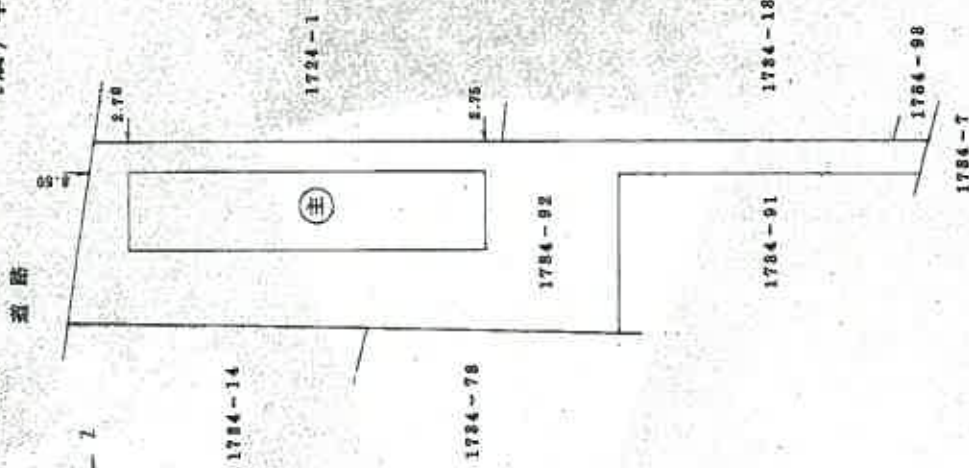
1階・2階共通床面積 238.49[㎡]

建物図面

家屋番号 1784-92物件7

建物の所在 前橋市道伯三丁目1784番地92

平成 / 年 2月 8日登記



単位 m

縮尺 1/250

成元年 2月 8日作製

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

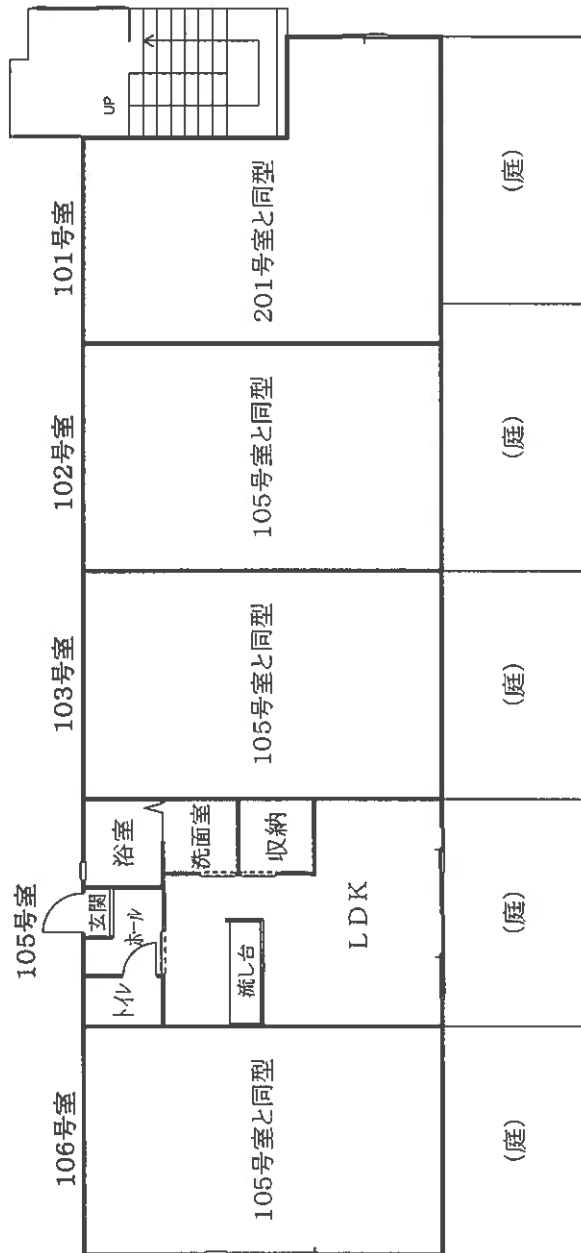
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月29日

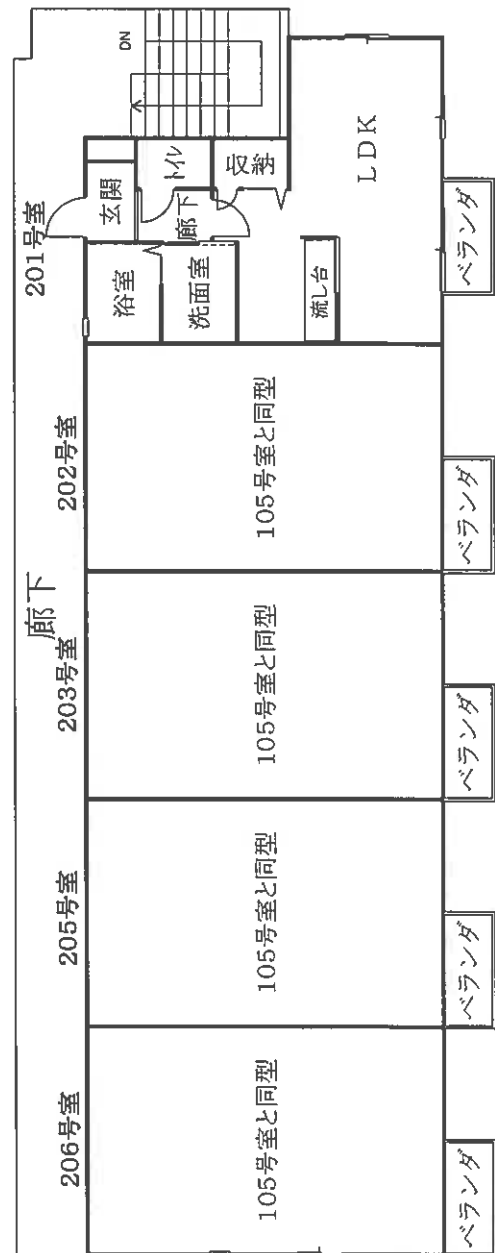
建地方法務局給出書

登記官

物件 6 建物

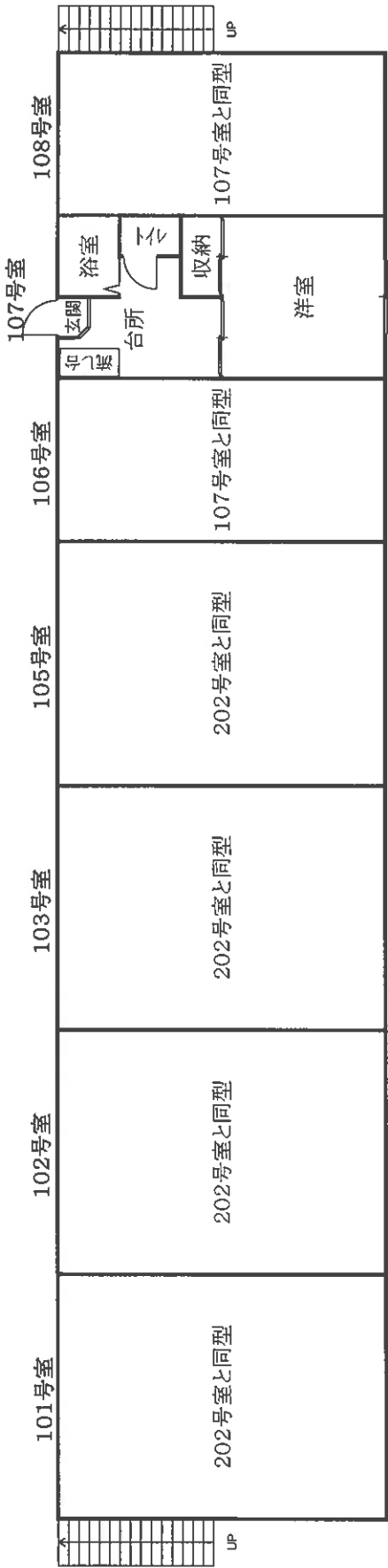


1 階

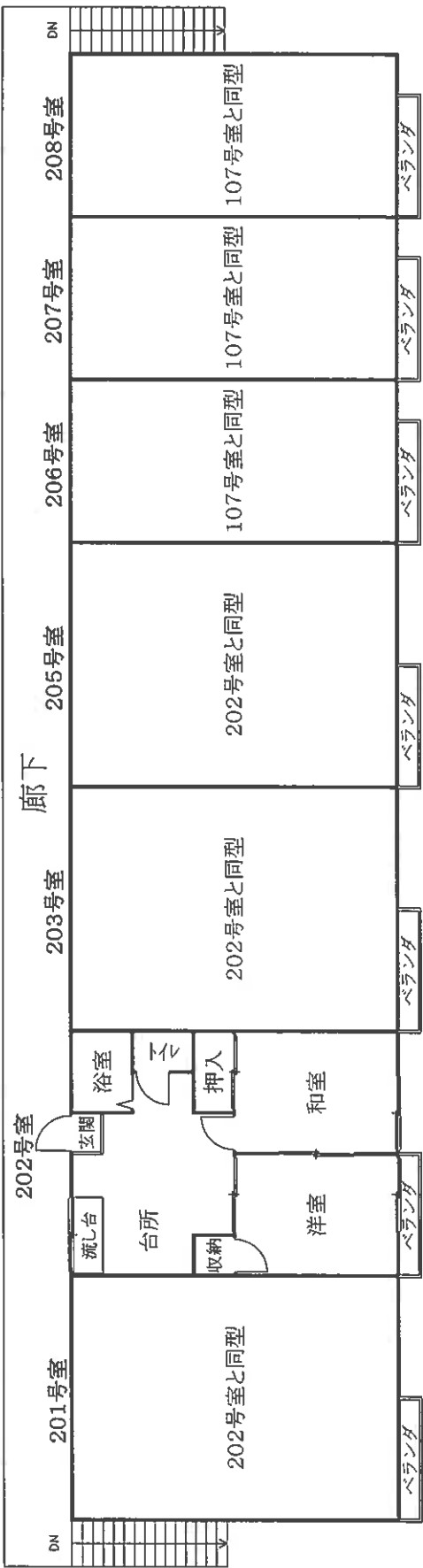


2 階

物件 7 建物



1 階



2 階

